أحكام حق الإيجار للمتجر في التشريع الأردني

Provisions of the right of Store Rent in Jordanian Legislation

الدكتور محمد عقله علي العلي – الاردن

moh-alabed@yahoo.com

ملخص

بيان أحكام حق الإيجار للمتجر في التشريع الأردني، وبيان أهمية هذا العنصر للمتجر والسمعة التجارية التي له وخاصة عندما يتعلق في ذهن العملاء مكان المتجر، والتنازل عن هذا الحق في حال إجراء تصرفات قانونية على المتجر، وقد قمت بإجراء دراسة مقارنة مع بعض التشريعات العربية التي نظمت حق الإيجار للمتجر.

وتكمن مشكلة الدراسة في حال إجراء تصرف قانوني معين من قبل مالك المتجر، فإن القانون لا يسمح له بالتنازل عن حق الإيجار للغير، إذا كان مالك المتجر مستأجر للعقار المتواجد فيه المتجر، وهذا يعارض نص المادة (38) من قانون التجارة الأردني التي تعتبره إحدى العناصر المعنوية للمتجر، والمادة (39) من قانون التجارة الأردني أشارت بالرجوع إلى القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين، وهذه القوانين لا تناسب طبيعة المتجر القانونية.

وقدمت الدراسة عدد من التوصيات من أهمها: ضرورة وضع تنظيم قانوني خاص بالمتجر ينظم بيع وإيجار ورهن المتجر، وكذلك تعديل قانون التجارة الأردني بوضع تنظيم قانوني خاص للمتجر يسمح بالتنازل عن حق الإيجار، أو تعديل قانون المالكين والمستأجرين لكي يميز بين الإيجار لغاية السكن والإيجار التجاري، والسماح لحق الإيجار بالانتقال للغير بالتوازن بين حق مالك المتجر ومالك العقار بوضع ضمانات معينة للمؤجر تسمح بالتنازل عن حق الإيجار للغير.

الكلمات المفتاحية: الإيجار، المتجر، القانون التجاري، العقار، العنصر المعنوي.

Abstract :

We clarify of the provisions of the store's lease right in Jordanian legislation, and the importance of this element to the store and its commercial reputation, especially when it relates to customers in the minds of the store's location, and waiving this right in the event of legal actions on the store, and I have conducted a comparative study with some Arab legislation that organized Lease right of the shop.

The research problem of the study lies in the event that a certain legal action is taken by the owner of the store where the law does not allow him/her to waive the right of rent to others, if the owner of the store is a tenant of the property in which the store is located, and this contradicts Article (38) of the Jordanian Trade Law, which considers it one of the elements of the store, and Article (39) of the Jordanian Trade Law that referred in reference to the civil law and the law of owners and tenants, and these laws do not fit the legal nature of the store.

The study recommends the following: to develop a legal regulation for the store that regulates the sale, rent and mortgage of the store, as well as amending the Jordanian Trade Law by putting a special legal regulation for the store that allows the waiver of the right of rent, or amending the Landlords and Tenants Law to distinguish between rent for housing and commercial rent; to give the right of rent to be transferred to others by balancing the right of the store owner and the landlord to place certain guarantees for the landlord that allow the waiver of the rental right to others.

Keywords : rent, shop, commercial law, real estate, moral element.

مقدمة:

ترتكز فكرة المحل التجاري أساسا على العناصر المعنوية, وهذه العناصر تشكل حجر الزاوية لفكرة المحل التجاري, إذا لا يمكن أن يوجد المحل من الناحية القانونية دون توفر هذه العناصر, وهذا خلافا للعناصر المادية, ويعتبر حق الإيجار عنصر من عناصر المتجر المعنوية, وهذا ما نص علية قانون التجارة الأردني رقم 12 لعام 1966, ولا يكون هنالك حديث عن حق الإيجار إلا إذا كان مالك المحل التجاري مستأجراً للعقار الموجود فيه محله التجاري أو المتجر, أما إذا كان مالك المتجر مالكاً للعقار الموجود فيه المتجر فلا ضرورة لوجود هذا العنصر[1].

وتزداد أهمية حق الإيجار بارتباط الزبائن في الموقع الجغرافي للمحل التجاري وبالتالي يرتبط هذا الموقع في أذهان العملاء مما يجعلهم يترددون عليه لمعرفة موقعه.

لذلك قسم هذا المبحث إلى مطلبين: وتناول في المطلب الأول ماهية حق الإيجار وشروط التصرف فيه، وتناول في المطلب الثاني موقف المشرع الأردني وموقف بعض التشريعات العربية من حق الإيجار وكيفية تنظيمها لهذا العنصر المهم جدا وبيان كيفية التنازل عنه.

مشكلة البحث:

تكمن مشكلة الدراسة في أن المشرع جعل تنظيم حق الإيجار للمتجر في القانون التجاري الأردني بالرجوع إلى قانون المالكين والمستأجرين الأردني والقانون المدني الأردني, اللذين لا يعطيان الحق لمالك المتجر استخدام حق الإيجار أو التنازل عنه, وخاصة إذا أراد أن يتصرف بالمتجر بالبيع أو الإيجار, وبالتالي لا يجيز له التنازل عن حق الإيجار للمشتري الجديد أو المستأجر الجديد, وهذا يناقض اعتبار حق الإيجار من عناصر المتجر المعنوية الذي نص عليه قانون التجارة الأردني بسبب عدم وجود تنظيم قانوني خاص بالمتجر, وعدم تفريق المشرع بين أحكام إيجار المحل التجاري وأحكام إيجار المكان المعد للسكن أو العقار العادي, وحق الإيجار هو عنصر من عناصر المتجر المعنوية, وهذا ما نصت علية المادة (38) من قانون التجارة الأردني رقم 12 لعام 1966, وجعل تنظيم أحكام المتجر طبقا لنص المادة (39) من القانون التجاري بالعودة إلى القوانين الخاصة بكل عنصر من عناصر المتجر.

[1] محمد فريد العريني، ومحمدين جلال وفاء، القانون التجاري، ج1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، (1998)، ص336.

أهداف البحث:

1- هدفت هذه الدراسة إلى بيان أهمية أحكام حق الإيجار للمتجر في التشريع الأردني والذي يعد من أهم العناصر المعنوية للمتجر، وحق الإيجار يخول صاحبه حق الاستمرار بالانتفاع بالعين المؤجرة، والتنازل عن هذا الحق في حال إجراء تصرفات قانونية على المتجر إذا كان عقد الإيجار من العقود المحددة المدة.

2- وهدفت إلى بيان التعارض بين قانون التجارة الأردني وقانون المالكين والمستأجرين والقانون المدني اللذين لم ينظما هذا الحق ولم يتطرقا إليه على الرغم من أن المادة (39) أشارت بالرجوع إلى قانون المالكين والمستأجرين الذي يتعارض مع طبيعة المتجر القانونية وعناصره، حيث لم يفرق بين أحكام إيجار السكن وأحكام إيجار المتجر.

أهمية البحث:

تكمن أهمية الدراسة في بيان ماهية حق الإيجار التي تعتبر من العناصر المعنوية للمتجر, وكيفية انتقاله في التشريعات العربية نظرا لوجود تنظيم قانوني خاص للمحل التجاري فيها, وخلو التشريعات الأردنية من هذا التنظيم لأحكام المتجر وإيجاد تشريع قانوني ينظم المتجر بكل عناصره بما فيه حق الإيجار, بحيث يسمح لمالك المتجر بالتنازل عنه للغير في حال بيع أو إيجار المتجر أو رهنه دون أن يتأثر مالك العقار.

ويجب التنويه بأن حق الإيجار هو من العناصر المعنوية المهمة للمتجر كون المكان الذي يوجد فيه المتجر يرتبط في أذهان العملاء ويكسب السمعة التجارية, وتبرز الأهمية بتحقيق التوازن بين مالك المتجر ومالك العقار، كما فعل المشرع المصري والمشرع اللبناني وغيرهم من التشريعات العربية.

من خلال البحث والدراسة، وفي حدود علم الباحث لم أجد أية دراسات سابقة تناولت هذا الموضوع في الأردن، بالإضافة إلى محدودية المراجع التي تناولت هذا الموضوع مما حفزني لأن أكتب فيه كي أسلط الضوء على هذا الموضوع المهم.

فرضيات البحث:

ينطلق البحث من الفرضيات التالية:

1- العمل على وجود نص تشريعي يعالج أحكام تنظيم المتجر بجميع عناصره حيث بات المتجر أو المحل التجاري من المشاريع التجارية المهمة، وعدم الاكتفاء بمادتين في القانون التجاري الأردني حيث خصص القانون للمتجر المادتين (38،39) اللتان لا تكفيا لتنظم أحكام المتجر والتصرفات القانونية الواردة عليه.

2- إن القانون التجاري الأردني جعل تنظيم حق الإيجار للقواعد العامة وقانون المالكين والمستأجرين واللذين لا يتناسبان مع التصرفات القانونية التجارية للمحل التجاري، وبالتالي تظهر الحاجة لتشريع جديد ينظم

أحكامه أسوة ببعض التشريعات العربية، لذلك يجب وضع وإيجاد تشريع مناسب لطبيعة المتجر القانونية وعناصره.

محددات البحث:

سيتم خلال هذه البحث التركيز على مواد القانون التجاري الأردني رقم 12 لعام 1966، وقانون المالكين والمستأجرين الأردني وخاصة المادتين (38-39) لتناولهما المتجر وعناصره بما فيه حق الإيجار الذي يضفي علية أهمية وقيمة تفوق القيمة المادية للمتجر وخاصة إذا كان في مكان مشهور وتعلق فيه وفي منتجاته وخدماته العملاء أو الزبائن واكتسب السمعة التجارية، وهذا يكون بالنسبة للعقود المحددة المدة للإيجار؛ أي بعد 2000/9/1.

وسيتم تنظيم حق الإيجار في التشريع الأردني مقارنة مع التشريع المصري واللبناني والعماني والجزائري، بحيث يحفظ حق مالك المتجر ومالك العقار، وبيان أهمية تنظيم أحكام حق الإيجار من خلال قانون التجارة الأردني رقم 12 لعام 1966 وقانون المالكين والمستأجرين الجديد رقم 14 لسنة 2013 وفقا لتعديلاته.

منهج البحث:

اعتمدت في هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، وسيتم أيضا الاعتماد على المنهج المقارن مع بعض التشريعات العربية مثل التشريع المصري واللبناني والعماني والجزائري، وبيان كيف عالجت هذه التشريعات القصور الموجود في النص التشريعي الأردني وخاصة حق الإيجار كعنصر من عناصر المتجر المعنوي، وكيفية انتقاله بالتوازن بين المصلحة مالك المتجر وصاحب العقار المؤجر.

الدراسات السابقة:

دراسة وليد مصطفى أبو دلو، بحث منشور لنيل درجة الدبلوم في العلوم القانونية من المعهد القضائي الأردني، بعنوان أحكام بيع المتجر في القانون الأردني، سنة 1996، حيث تناول في بحثه مفهوم المتجر وخصائصه ودعوى المنافسة غير المشروعة وتطرق لبعض عناصر المتجر وركز في بحثه على أحكام بيع المتجر أو المحل التجاري وكيفية انتقال ملكيته وأحكامه وتطرق لحق الإيجار بشكل مختصر.

ستتناول هذا البحث أحكام حق الإيجار في التشريع الأردني بشكل مفصل وبيان أثر القصور التشريعي والآثار السلبية في حال تركه بدون تشريع يناسب طبيعة المتجر القانونية، وبيان أثر ذلك على مالك المتجر وخاصة إذا كان مضطرا ومجبرا بالتصرف القانوني على المتجر، وسأتطرق للحلول التشريعية العربية

ومقارنتها بالقانون الأردني، حيث لم أجد من خلال دراستي وفي حدود معرفتي المتواضعة دراسة أو بحثاً معمقاً يعالج أحكام حق الإيجار للمتجر، وهذا ما دفعني لدراسة وتنظيم أحكام حق الإيجار.

المبحث الأول

ماهية حق الإيجار للمتجر

يكمن الحديث عن حق الإيجار عندما يكون مالك المتجر مستأجرا للعقار الموجود فيه المتجر وليس مالكا له لأنه إذا كان مالكاً له لم يعد هنالك حديث عن حق الإيجار، وتظهر أهمية حق الإيجار بالمكان الذي يوجد فيه المتجر ويظهر ذلك من خلال عدد الزبائن والعملاء الذين يتعاملون مع المتجر ومالكه وخاصة بالنسبة للمطاعم والفنادق المشهورة لارتباطهم بمكان المتجر،[1] ولتوضيح ذلك قسم هذا المبحث إلى مطلبين، تناول في المطلب الأول مفهوم حق الإيجار وفي الثاني شروط التصرف فيه.

المطلب الأول:

مفهوم حق الإيجار للمتجر

يقصد بالحق في الإيجار حق صاحب المتجر أو المصنع في الاستمرار في العقد كمستأجر والانتفاع بالمكان المؤجر, ويمثل الحق في الإجارة أهمية كبيرة إذا كان المحل التجاري يقع في منطقة معينة اشتهرت بصناعة معينة أو لقرب الموقع من الأسواق والمحال المماثلة, حيث يسهل على العملاء إجراء المقارنة والإقبال على الشراء منها, كما تظهر أهمية هذا العنصر في بعض أنواع النشاط التجاري التي تعتمد في ازدهارها على وجودها في موقع معين كالمقاهي والمطاعم, ونتيجة لذلك كان من الطبيعي أن التصرف في المتجر يشمل أيضا التنازل عن الحق في الإيجار إلى المشتري[2]

ويعرف حق الإيجار كأحد عناصر المتجر المعنوية: بأنه حق مستغل المتجر في الانتفاع بالعين المؤجرة التي يشغلها المحل التجاري[3].

ويعرف أيضا الحق في الإيجار: هو حق التاجر في البقاء في العقار الذي يباشر فيه تجارته والتنازل عن هذا الحق للغير في حال التصرف في المتجر.

---

[1] حسني المصري المصري، القانون التجاري، ط1، دار وهدان للطباعة والنشر، القاهرة، 1986، ص247.

[2] أحمد محمد محرز، القانون التجاري، القاهرة، ج1، 1998، ص287.

[3] محمد سامي فوزي، شرح القانون التجاري، الجزء الأول، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2008، ص172.

وتتجلى أهمية عنصر الحق في الإيجار بمقدار ما يكون له أثر في اجتذاب الزبائن، ويرى البعض أن هذا هو العنصر الأهم من بين عناصر المتجر المعنوية، إلا أن الرأي الراجح في الفقه أن عنصر الاتصال بالعملاء هو الأهم من بين عناصر المتجر[1].

ويرى الباحث أن الصلة وثيقة بين عنصر الزبائن وعنصر الحق في الإيجار، وذلك لأن تردد الزبائن على المتجر يعتمد بشكل كبير على موقعه، لذلك وضعت الدول تشريعات ونصوص قانونية توفر الحماية للمتجر عن طريق حماية حق التاجر في الإيجار والتنازل عن هذا الحق في حال القيام بالتصرفات القانونية للمتجر.

جاء تسليط الضوء على حق الإيجار لأن المشرع الأردني لم يفرد نصوصا خاصة به، لذلك بقي إيجار المتجر خاضعا للنصوص العامة الواردة في القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين الأردني.

المطلب الثاني:

شروط التصرف بحق الإيجار للمتجر

هنالك شروط تتطلبها القوانين المقارنة لتطبيق فكرة ارتباط المكان بالمتجر، ولتصرف بحق الإيجار الوارد على المتجر لكي تخول صاحب المتجر عند التصرف بالمتجر التنازل عن حق الإيجار للغير وهي كما يلي:

أولا: أن يكون المستأجر تاجرا.

يشترط أن يكون المتنازل عن حق الإيجار المستأجر ويجب أن يكون تاجرا ويعرف التاجر بأنه الشخص الذي تكون مهنته القيام بالأعمال التجارية على وجه الاحتراف لحسابه الخاص[2]، ويكون الاحتراف من خلال افتتاح محل تجاري لاستثماره، وغالبا وليس دائما يكون مالك المتجر تاجر، وكثيرا من الأحيان لا يريد التاجر أو مالك المتجر استثمار متجره بنفسه؛ إما لأنه يريد اعتزال التجارة أو لأنه رغب في توظيف أمواله فاشترى المتجر بنية ترك استثماره للغير.

كذلك قد يتعذر على مالك المتجر استثمار متجره بنفسه في أحوال كثيرة كما إذا آل إليه بطريق الميراث ولم يكن لديه الخبرة الكافية لممارسة التجارة، أو كان قاصرا لم تتوفر فيه الأهلية المطلوبة، أو كان يمارس مهنة أو وظيفة تتعارض مع مزاولة التجارة.

---

[1] علي حسن يونس، المحل التجاري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1974، ص302.

[2] حلو أبو حلو، وكريم زهير عباس، الوجيز في شرح القانون التجاري الأردني، ج1، ط1، عمان، 2000، ص154.

ثانيا: أن تكون هناك ضرورة ملجئه للتصرف بالمتجر.

يذهب المشرع المصري في الفقرة الثانية المادة (594) من القانون المدني المصري، والمشرع السوري في الفقرة الثانية المادة (561) من القانون المدني السوري، إلى اشتراط حالة الضرورة لترتيب حكم هذه المواد؛ أي أن يكون التاجر مضطرا لبيع متجره حتى يمكن إغفال شرط المؤجر بمنع المستأجر من التصرف في الإيجار بغير موافقته.

وهذه الضرورة هي فكرة يستعصي تطبيقها على التحديد المعياري الدقيق، وهي بشكل عام الظروف التي يوجد فيه صاحب المحل التجاري والتي من شانها المساس بسير العمل، وقد تكون لصيقة بصاحب المحل التجاري مثل المرض والشيخوخة، وقد تكون خارجه عنه كالكساد أو التعرض للإفلاس، وهذه الظروف يصعب على صاحب العمل تفاديها أو توقعها ويقع على بائع المحل التجاري إثبات هذه الضرورة فهي عنصر إيجابي قابل للإثبات ومن له مصلحة في تطبيقها يقع عليه عبء الإثبات[1].

وحالة الضرورة وتقديرها مسألة واقع ينفرد بها قاضي الموضوع دون رقابة محكمة النقض ما دام استخلاصه لها من الوقائع المعروضة عليه، ولقد ترتب على هذه السلطة التقديرية لمحاكم الموضوع اختلاف كبير بين الأحكام، فهي تتأرجح بين التشديد وبين التساهل في تقديرها؛ بل يصل الأمر أحيانا إلى عدم مناقشة شرط الضرورة والاكتفاء بانتفاء الضرر في جانب المؤجر[2].

ثالثا: ضرورة وقوع التصرف على المحل التجاري ذاته.

يشترط لمنع تحايل المستأجر الذي يسعى إلى تغطية التنازل عن الإيجار بمظهر بيع المتجر، وحتى يتمتع بحماية المادة 2/594 من القانون المدني المصري، والمواد المقابلة لها في القوانين الأخرى والتي تقضي بانتقال الحق في الإيجار في حال ورود التصرف على المتجر الذي يملكه التاجر المستأجر إلى الغير، لذلك يجب أن يقع التصرف على المحل التجاري.

رابعا: انتفاء الضرر وتقديم ضمان كاف للمؤجر.

يشترط في المادة 2/594 من القانون المدني المصري والمواد المقابلة لها في القوانين المقارنة لكي يتم مالك المحل التجاري التنازل عن حق الإيجار عند التصرف بالمحل التجاري يجب ألا يلحق ضرر بالمؤجر، وأن يقدم تأميناً وضماناً كافياً له.

---

[1] نعمان خليل جمعة، الحق في الإجارة، مجلة القانون والاقتصاد، جامعة القاهرة العدد الأول، 1978، ص48.

[2] نعمان خليل جمعة، الحق في الإجارة، 1978، ص48، ص49.

ويشترط في الضرر أن يكون محققا ولو تأخر حدوثه بعض الوقت، والضرر هو كفيل بعدم انتقال حق الإيجار إلى المشتري، والضرر الذي يحدث يكون بسبب المشتري الجديد أو تغيير المستأجر، وما كان أن يحدث لو بقي المستأجر الأصلي، وبالتالي عند تصرف مالك المتجر ببيع مثلا المتجر ويقوم بالتنازل عن حق الإيجار يشترط ألا ينتج عن ذلك ضرر يصيب المتجر أو مالك العقار الذي يوجد فيه المتجر[1].

ويلاحظ أن المشرع لم يحدد نوع الضرر المانع من انتقال حق الإجارة، وإنني أرى بأن الضرر المقصود هو الضرر الذي يصيب المؤجر جراء الأضرار التي يلحقها المستأجر الجديد بالعقار المؤجر وكذلك امتناع أو التأخر في دفع الأجرة.

أما شرط الضمانات الكافية للمؤجر فأغلب النصوص القانونية والقواعد العامة تكفل هذا الضمان للمؤجر فالقانون قد تكفل بحقوق المؤجر وأحاطها بالحماية اللازمة في مواجهة المستأجر، كما أن المادة (589) من القانون المدني المصري تعطي للمؤجر ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار وهو أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة.

خامسا: إذن المؤجر وتدخل المحكمة.

يجب على بائع المحل التجاري ومشتري المتجر الجديد الحصول بداية على إذن من مالك العقار المؤجر أولا، قبل تعاقدهما وأن ليس لهما أن يلجأ إلى المحكمة إلا بعد أن يستأذن المؤجر بإحلال مستأجر جديد بدل الأول، فإذا رفض المؤجر وجب على المستأجر أن يثبت هذا الرفض بكل طرق الإثبات الشرعية.

وبعد ذلك يلجأ للمحكمة حتى يحكم له القضاء بالنزول عن حق الإيجار للمشتري الجديد، وهذا ما يدل على التنظيم القانون لانتقال الإيجار إلى الغير ويشترط أن يكون التصرف من قبل المستأجر ويكون منصب على المتجر[2].

[1] أحمد محرز، فكرة الملكية التجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1989، ص51.

[2] سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن، ط2، مطبعة الجيلاوي، القاهرة، 1982، ص781.

المبحث الثاني

موقف المشرع الأردني والتشريعات العربية من حق الإيجار للمتجر

لقد أتخذ المشـــرع الأردني حق الإيجار من ضـــمن العناصـــر المعنوية للمتجر في القانون التجاري الأردني، ولكن عند إجراء التصــرفات القانونية على المتجر كالبيع مثلا، أمر المشـرع الأردني الرجوع إلى القوانين الخاصــة والقواعد العامة في القانون المدني؛ ولكن لم يوجد هنالك تشـريع يضـمن تطبيقه لتعارض تلك القوانين والقواعد العامة مع ذلك.

كما أن المشـرع الأردني لم يضـع تنظيم خاص للمتجر ينظم التصـرفات القانونية الواردة على المتجر من بيع أو رهن أو إجارة، كما فعلت بعض التشريعات العربية، وقد ترك تنظيم هذه التصرفات إلى القانون المدني وقانون المالكين والمســتأجرين واللذين يتعارضــا مع طبيعة المتجر باعتباره مالاً منقولاً معنوياً، ولا يناسـب التطور التجاري الحاصـل، وبالتالي نرى من ضـرورة وضـع تنظيم خاص للمتجر ينظم التصـرفات القانونية الواردة عليه على غرار التشريعات العربية والتي سأقوم بتوضيحها من خلال هذا المبحث.

أما التشــريعات العربية نظمت أحكام المحل التجاري وحق الإيجار، ووضــعت قوانين تضــمن تطبيقه باعتباره من عناصر المتجر المعنوية، وقامت بتنظيم التصرفات القانونية الواردة عليه، من بيع أو رهن أو إجارة.

لذلك قسم هذا المبحث إلى مطلبين تناولت في المطلب الأول موقف المشرع الأردني من حق الإيجار، وتناولت في المطلب الثاني موقف التشريعات العربية من ذلك.

المطلب الأول:

حق الإيجار للمتجر في التشريع الأردني

يعد حق الإيجار من أهم عناصر المتجر لما للموقع من أهمية كبيرة في جذب الزبائن، ومن يفتتح متجراً يحاول أن يختار أنسب المواقع الجغرافية لتكوين السمعة التجارية ولكسب أكبر عدد من الزبائن، ولقد عرف حق الإيجار بأنه حق التاجر في البقاء في العقار الذي يباشر فيه تجارته والتنازل عن هذا الحق في حال تصرفه بالمتجر[1].

المشرع الأردني نظم أحكام المتجر والحقوق المتصلة به في المادة (38)، والمادة (39)، من قانون التجارة الأردني رقم 12 لعام 1966, حيث نصت المادة (38) الفقرة الأولى من قانون التجارة الأردني رقم 12 لعام 1966: "يتكون المتجر من محل التاجر والحقوق المتصلة به".

[1] أحمد محمد محرز، القانون التجاري، مرجع سابق، ج1، 1998، ص287.

وجاءت مشتملات المتجر بالبند الثاني من المادة (38) من قانون التجارة الأردني رقم 12 لعام 1966 هي" مجموعة من عناصر مادية وغير مادية تختلف بحسب الأحوال وهي خصوصا الزبائن والاسم والشعار وحق الإيجار والعلامات الفارقة والبراءات والإجازات والرسوم والنماذج والعدد الصناعية والأثاث التجاري والبضائع ".

هذا يعني أن المشرع الأردني ذكر أن حق الإيجار ضمن العناصر المعنوية للمتجر؛ وهذا يعني أنه عندما يتصرف التاجر بالمتجر فإنه يتصرف بحق الإيجار الذي يمكن التاجر من الاستمرار بالانتفاع بالعقار المؤجر له ويحق له التنازل عن هذا الحق للغير في حال التصرف بالمتجر.

إلا أن المشرع جاء وناقض نفسه عندما ذكر في المادة (39) من قانون التجارة الأردني رقم 12 لعام 1966، عندما جعل تنظيم حق الإيجار عائداً إلى الرجوع إلى قانون المالكين والمستأجرين الأردني والقواعد العامة، وهي قواعد القانون المدني باعتبارها من مصادر القانون التجاري التي لا تلائم التصرفات الواردة على المتجر[1].

فقد نصت تلك المادة على كيفية ممارسة حقوق صاحب المتجر بالنسبة لمختلف العناصر المكونة له، فنصت المادة (39) على: "أن حقوق مستثمر المتجر فيما يختص بالعناصر المختلفة المبينة في المادة السابقة تعين بمقتضى القوانين الخاصة والمتعلقة بها، أو بمقتضى المبادئ العامة في الحقوق".

إن المشرع الأردني وقف في نصف الطريق ولم يكمل الطريق بوضع تشريع ينظم التصرفات القانونية الواردة على المتجر، وبالتالي نص على أن حق الإيجار من عناصر المتجر التي تنتقل تبعا للتصرفات القانونية ومن ثم تركها بدون تنظيم يلائم طبيعة هذه التصرفات الواردة على المتجر، وبالرجوع إلى القوانين الخاصة وخاصة قانون المالكين والمستأجرين الأردني، فإنه لم ينظم الإيجار الواقع على محل تجاري سواء أكان مصنعاً أم غير ذلك، وهذه القوانين تناقض قانون التجارة الأردني كما سيتم توضيحه لاحقا.

لذلك سأعمل على بيان موقف المشرع الأردني من حق الإيجار وكيفية تناوله للموضوع وهل فرق بين إيجار السكن والإيجار التجاري وبيان التعارض بين أحكام قانون المالكين والمستأجرين والقانون المدني وبين قانون التجارة الأردني بشيء من التفصيل والآثار المترتبة على ذلك كما يلي:

حق الإيجار في قانون المالكين والمستأجرين والقانون المدني الأردني

[1] تنص المادة (39) من قانون التجارة الأردني رقم 12 لعام 1966 على "أن حقوق مستثمر المتجر فيما يختص بالعناصر المختلفة المبينة في المادة السابقة تعين بمقتضى القوانين الخاصة بها والمتعلقة بها أو بمقتضى المبادئ العامة في الحقوق".

وتطبيقا لنص المادة (39) من قانون التجارة الأردني التي تشير إلى" أن حقوق مستثمر المتجر فيما يختص بالعناصر المختلفة المبينة في المادة السابقة تعين بمقتضى القوانين الخاصة بها والمتعلقة بها أو بمقتضى المبادئ العامة في الحقوق ".

لذا فإنه يجب علينا هنا الرجوع إلى قانون المالكين والمستأجرين والرجوع إلى القانون المدني الأردني كونه أحد مصادر القانون التجاري، وسأوضح ذلك كما يلي:

عند استقراء نصوص قانون المالكين والمستأجرين الأردني, نجد أن من ضمن الحالات التي أجاز فيها المشرع للمالك تخلية المأجور هي تلك الحالة التي ورد النص عليها في البند الثالث من الفقرة (ج) من المادة الخامسة(5/ج/3) والتي جاء فيها " إذا أجر المستأجر المأجور أو قسما منه لشخص أخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية، أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة فإنه يجب عليه تخليه المأجور"، وهذا يعني أنه إذا أجر المستأجر مالك المتجر العقار الذي يمارس فيه أعماله التجارية دون موافقة المالك فإن ذلك يكون سببا لإخلاء المأجور، وبالتالي إذا تصرف مالك المتجر بالمتجر فإنه لا يملك التصرف بحق الإيجار، وهذا يعارض نص المادة 38 من القانون التجاري الأردني.

التي اعتبرت حق الإيجار من عناصر المتجر والتي يجب أن تنتقل عندما يتم التنازل عنها للمالك الجديد، وهذا يدفعنا بأن المتجر بحاجة لقانون ينظم أحكامه بجميع عناصره بما فيه حق الإيجار، وإن قانون المالكين والمستأجرين لا يفي بالغرض كون الإيجار الواقع على محل تجاري يختلف عن الإيجار العادي للسكن، بالإضافة إلى ذلك لا نكون بصدد عنصر معنوي للمتجر وهو حق الإيجار وهذا يعود إلى أن المشرع الأردني لم يخص المتجر أو المحل التجاري بتنظيم خاص.

بالرجوع إلى القانون المدني الأردني نجد أن المادة (703) من القانون تنص على أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله او بعضه إلى شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته "[1].

كما نصت المادة (705) من القانون المدني الأردني على أنه إذا أجر المستأجر المأجور بإذن من المؤجر فإن المستأجر الجديد يحل محل المستأجر الأول في جميع الحقوق والالتزامات المترتبة بمقتضى العقد الأول.

لذا أرى بأن المشرع الأردني لم يميز بين إيجار العقار العادي، والإيجار لغاية التجارة، ولم يضع المشرع الأردني تنظيم قانوني للتصرفات الواردة على المتجر وبالتالي عندما يملك شخص محلاً تجارياً كبيراُ

[1] انظر نص المادة 703 من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، (لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته).

له سمعة تجارية ويعتاد عليه عدد كبير من العملاء، وفي ظروف معينة، اضطر مالك المتجر لبيعه أو إيجاره فإنه لن يتمكن من ذلك إذا لم يوافق المؤجر، كون العقار الموجود فيه المتجر مستأجرين وبالتالي لا يستطيع مالك المتجر التنازل عن حق الإيجار بسبب عدم موافقة مالك العقار المؤجر.

المطلب الثاني:

موقف بعض التشريعات العربية من حق الإيجار للمتجر

اعتبرت التشريعات العربية وخاصة المشرع المصري والمشرع اللبناني والمشرع العماني والمشرع الجزائري وغيرهم بأن حق الإيجار هو عنصر غير مادي للمتجر؛ أي يعد من العناصر المعنوية للمتجر وله أهمية كبيرة للمتجر خاصة إذا كان له موقع تجاري وجغرافي مميز .

وجعلت التشريعات العربية حق الإيجار من الحقوق التي تنتقل إلى الغير في حال القيام بالتصرفات القانونية على المتجر من بيع أو رهن أو إجارة، وقامت هذه التشريعات العربية بتنظيم التصرفات القانونية للمتجر، وقسمت المتجر إلى مجموعة من العناصر المادية والمعنوية.

أولا – حق الإيجار للمتجر في التشريع المصري والتشريع اللبناني

وضع كل من المشرع المصري والمشرع اللبناني أحكام التنازل عن حق الإيجار في حال التنازل عن المتجر للغير وستوضح الدراسة ذلك كما يلي:

أ- التشريع المصري

عالج المشرع المصري بعض الأحكام الخاصة بالمحل التجاري في القانون المصري رقم (11) لسنة 1940 والخاص ببيع المحل التجاري ورهنه، ولقد اقتصر هذا القانون على تنظيم المسائل المتعلقة بأحكام بيع المتجر ورهنها والتي تتضمن الخروج على القواعد العامة، مثل تقرير ضمانات خاصة لبائع المحل التجاري ومنحه امتياز على الشيء المبيع، وجواز رهن المحل التجاري دون نقل الحيازة[1].

ويقصد في حق الإيجار هو حق التاجر في البقاء في العقار الذي يباشر فيه التجارة والتنازل عن هذا الحق للغير في حالة تصرفه في المحل التجاري، وهذا يعني أن حق الإيجار ينتقل للغير في حال التصرف القانوني للمتجر[2].

---

[1] محمد فريد العريني، جلال وفاء محمدين، مرجع سابق، ص321.

[2] أحمد محمد محرز، القانون التجاري، مرجع سابق، 1998، ص287.

من نص المادة (593) من القانون المدني المصري، يتضح أن الأصل جواز التنازل عن الحق في الإيجار، والاستثناء هو الاتفاق بين المتعاقدين صراحة عن عدم جواز انتقال هذا التنازل للغير، كأن يشترط المؤجر على مستأجر المحل التجاري على عدم جواز التنازل عن حق الإيجار للغير[1].

لذلك نجد أن المشرع عمل على تلافي هذه النتيجة، إذا قرر في المادة (2/594) من القانون المدني المصري حماية الحق في الإيجار باعتباره من العناصر الهامة للمحل التجاري وذلك بقوله: "ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة على الرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر"[2].

ب- التشريع اللبناني

نظم المشرع اللبناني في المادة (1) من المرسوم الاشتراعي رقم11 تاريخ 1967/7/11، المتجر أو المحل التجاري والذي أطلق عليه المؤسسة التجارية والذي عرفها بأنها أداة المشروع التجاري وهي تتآلف عادة من عناصر غير مادية ومن عناصر مادية يرمي جمعها وتنظيمها لممارسة مهنة تجارية لا تتسم بطابع عام[3].

وبين المشرع اللبناني أن المؤسسة التجارية تتكون من الاسم التجاري والشعار وحق الإيجار والزبائن والمركز التجاري؛ أي أن المؤسسة تتكون من خمسة عناصر معنوية من ضمنها حق الإيجار الوارد على المؤسسة التجارية.

ويعرف حق الإيجار في التشريع اللبناني بأنه حق صاحب المؤسسة في الانتفاع بالمكان المؤجر ويعتبر عنصراً من عناصر المؤسسة التجارية، وقد نصت المادة (9) من المرسوم الاشتراعي رقم (11) لسنة 1967، على حماية هذا الحق في حال التصرف بالمتجر.

فنصت "بالرغم من كل بند مخالف في عقد الإيجار تنتقل إجارة الأمكنة المخصصة لاستثمار المؤسسة التجارية لمن تنتقل إليه تلك المؤسسة شرط ألا يغير طبيعة الاستثمار السابق، وأن يقوم بكافة الموجبات

---

[1] تنص المادة 593 من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948: "للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقضِ الاتفاق بغير ذلك".

[2] تنص المادة 2/594 من القانون نفسه: "ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر".

[3] إلياس ناصيف، الكامل في قانون التجارة، المؤسسة التجارية، ج1، منشورات عويدات، بيروت، 1985، ص91.

الناتجة عن العقد المذكور، إلا أنه إذا رأى المؤجر أن بدل الإيجار المحدد في الإجارة المتفرغ عنها لم يعد متناسبا والظروف، فإنه يحق له مراجعة القضاء لتحديد الأجر العادل".

يستفاد من نص المادة السابقة بأن المشرع اللبناني جعل حق الإيجار من عناصر المتجر المعنوية وقام بحماية هذا الحق من خلال الانتقال إلى الغير في حال القيام بالتصرفات القانونية على المتجر وذلك وفق الشروط التالية:

1- ألا يغير طبيعة الاستثمارات السابقة وأن يقوم بكافة الموجبات الناتجة عن العقد المذكور، وهذا يعني أنه يجب على المتنازل له ألا يغير طبيعة استثماره ويبقى الاستثمار كما هو وأن يقوم بجميع الالتزامات الواردة في العقد دون أي إخلال أو تقصير.

2- يحق للمؤجر اللجوء إلى القضاء لطلب الأجرة العادلة، إذا رأى المؤجر أن بدل الإيجار المحدد في الإجارة المتفرغ عنها لم يعد متناسبا والظروف، فإنه يحق له مراجعة القضاء لتحديد الأجر العادل الذي يناسب العقار المؤجر وبما يحكم به القضاء لكيلا يلحق المؤجر ضرر من جراء ذلك.

وأود أن أشير أن المشرع اللبناني ذكر المركز التجاري وهو موقع المؤسسة الذي من شأنه أن يؤثر في حجم أعمالها وعملاءها بسبب موقعها المتميز في شارع معين أو مدينة معينة وهذا العنصر مرتبط بالعنصر المعنوي وهو حق الإيجار وذلك لارتباط الزبون بموقع المحل التجاري.[1]

بالإضافة إلى الشرطين السابقين فلمالك العقار حق أفضلية في تملك المؤسسة التجارية بالثمن المعين بالعقد مال يتم بيعها بالمزايدة، ولكن يجب استعمال هذا الحق في مهلة عشرة أيام من تاريخ تبليغه عقد البيع أو التفرغ عنه[2].

ذهب المشرع اللبناني أكثر من ذلك إذا نظم المشرع اللبناني التصرفات القانونية الواردة على المتجر، فنظم بيع المتجر والمؤسسة التجارية كما يطلقها عليه، وكذلك رهن المؤسسة التجارية، نجد في نص المادة (5) الفقرة الأولى من المرسوم الاشتراعي رقم 11" يخضع بيع المؤسسة التجارية أو التفرغ عنها، ظاهرا كان أو مستترا للأحكام العامة المتعلقة بالبيع أو التفرغ وللأحكام الخاصة الواردة في هذا الفصل".

يتبين لنا من ذلك أن بيع المؤسسة التجارية في القانون اللبناني يخضع لنوعين من القواعد، القواعد العامة المتعلقة بعقد البيع والقواعد الخاصة المتعلقة بالمؤسسة التجارية، ويتبين لي كباحث بأن المشرع

[1] فوزي عطوي، القانون التجاري، ط1، الناشر دار العلوم العربية، بيروت، 1986، ص151.

[2] إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص121.

اللبناني نظم بيع المتجر أو المؤسسة التجارية بتنظيم قانوني خاص بالمتجر بصفة خاصة ولم يتركها للقواعد العامة.

مما يترتب على البائع أن يسلم المؤسسة التجارية إلى المشتري أما حق الإيجار فيتم تسليمه بتسليم السند الذي يثبت حق الإيجار وإبلاغ المؤجر وطلب موافقته بتأشيره على سند الإيجار أو بالتوقيع على سند الإيجار أو التوقيع على سند جديد بذات الشروط السابقة، ويبقى انتقال حق الإيجار صحيحا ولو امتنع المؤجر عن الموافقة على هذه الانتقال، لذلك على البائع أن يسلم مفاتيح المكان إلى المشتري وأن يمكنه من الاتصال بالزبائن ويساعده على ذلك[1].

ثانيا- حق الإيجار في التشريع العماني والتشريع الجزائري

نظم المشرع العماني والمشرع الجزائري عناصر المتجر المادية والمعنوية ومن هذه العناصر الاسم التجاري والعلامة التجارية وحق الإيجار وغيرها.

أ- التشريع العماني: تناول المشرع العماني التصرفات التي ترد على المتجر وهي البيع والرهن والإيجار ووضع تنظيم لكل تصرف حتى يرجع إليه عند تنظيم التصرفات الواردة على المتجر.

وضع قانون التجارة العماني رقم 55 لسنة 1990، تعريف المتجر في المادة (37)، فقالت المتجر هو محل التاجر والحقوق المتصلة بهذا المحل، ويشتمل المتجر على مجموعة من الأموال المنقولة بعناصرها المادية وغير المادية، وهي بوجه خاص البضائع والأثاث التجاري والآلات الصناعية والعملاء والاسم التجاري وحق الإيجار والعلامات والبيانات التجارية وبراءات الاختراع والتراخيص والرسوم والنماذج[2].

على هذا الأساس أحال قانون التجارة العماني، تطبيق الأحكام بكل عنصر من عناصر المحل التجاري إلى القواعد القانونية الخاصة بها، وهذه ما نصت عليه المادة (38) من قانون التجارة العماني رقم 55 لسنة 19990، "حقوق صاحب المتجر في العناصر المختلفة التي يشتمل عليها تنظمها النصوص الخاصة بها، فإذا لم يوجد نص خاص سرت القواعد العامة".

ومن هذه العناصر المعنوية للمتجر التي نظمها المشرع العماني حق الإيجار، وقد ورد ذكره في المادة (37) من قانون التجارة العماني، ويقصد بهذا الحق هو قدرة التاجر مستغل المتجر في التصرف بالمتجر بالتنازل عنه للغير بطريق الإيجار.

---

[1] انظر نص المادة (5) من المرسوم الاشتراعي اللبناني رقم11 تاريخ 1967/7/11.

[2] عادل علي المقداد، القانون التجاري وفقا لأحكام القانون التجاري العماني، ط1، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، ص182، 2007.

وأهميته تزداد تبعا للموقع الذي يقع فيه المتجر، وبحجم الزبائن الذين يتعاملوا معهم، وحق الإيجار يعد من العناصر المعنوية المتصلة بالمتجر والتصرف فيه بطريق البيع ويشمل طبعا حق الإيجار، وهذا يعني أن مستأجر المتجر مثلما تنتقل إليه ملكية العناصر المادية والمعنوية للمتجر ينتقل إليه الحق في الإيجار، الأمر الذي يؤدي من خلال انتقال هذا الحق اليه إمكانية إيجار المتجر لشخص آخر، عن طريق عقد إيجار يجريه معه، وقد يجد في ذلك فرصة للحصول على الأرباح عند إيجاره للغير، خصوصا إذا كان موقعه في مكان مهم وله عدد كثير من الزبائن[1].

وضع قانون التجارة العماني رقم 55 لسنة 1990 في المادة (60) حيث نصت على أنه "يجوز التصرف في المتجر بطريق الإيجار كليا أو جزئيا حسب الأحكام الواردة في هذا الفصل"

ب- التشريع الجزائري: ويقصد بالح في الإيجار في القانون الجزائري هو حق صاحب المتجر أو المصنع في الاستمرار في العقد كمستأجر والانتفاع بالمكان المؤجر ويمثل الحق في الإجارة أهمية كبيرة إذا كان المحل التجاري يقع في منطقة معينة اشتهرت بصناعة معينة أو لقرب الموقع من الأسواق والمحال المماثلة حيث يسهل على العملاء إجراء المقارنة والإقبال على الشراء كما تظهر أهمية هذا العنصر في بعض أنواع النشاط التجاري التي تعتمد في ازدهارها على وجودها في موقع معين كالمقاهي والمطاعم، والحلول محل البائع في استغلال المتجر هو الذي يؤكد الاستمرار في الاتصال بالعملاء، ونتيجة ذلك كان من الطبيعي أن التصرف في المتجر يشمل أيضا التنازل عن الحق في الإيجار إلى المشتري.

وقد نصت المادة (172) من القانون التجاري الجزائري رقم 59 لسنة 1975 على أنه" في حالة التنازل عن المتجر فإنه يجوز للمحول إليه أن يتمسك بالحقوق المكتسبة من قبل المتنازل لإتمام مدة الاستغلال ومن هذه الحقوق الحق في الإيجار".

كما نصت المادة(176) من نفس القانون على أنه "يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار غير أنه ينبغي عليه في هذه الحالة أن يسدد للمستأجر المختلي التعويض الذي يجب أن يكون مساويا للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد".

كما أدرج المشرع الجزائري حق الإيجار في المادة (78) من القانون التجاري الجزائري رقم 59 لسنة 1975 كما أسلفنا ضمن العناصر المعنوية، وهذا يعني أن المشرع الجزائري نظم أيضا أحكام المحل التجاري وبين التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري.

---

[1] عادل علي المقداد، مرجع سابق، ص194.

من خلال دراسة موقف بعض التشريعات العربية من حق الإيجار وجدنا أن بعض هذه التشريعات تسمح بالتنازل عن حق الإيجار، إلا أن المشرع المصري وضع شروطاً وضماناتٍ لكي يتم التنازل عن حق الإيجار، ومن هذه الشروط أن يكون عقد الإيجار وارداً على متجر وأن تتوفر حالة الضرورة وألا يلحق المؤجر ضرر وأن يقدم مشتري المحل ضمانا كافيا للمؤجر.

أما المشرع اللبناني فقد أجاز التنازل عن حق الإيجار بشرط ألا يغير المستأجر طبيعة الاستثمارات السابقة، وأعطى للمؤجر الحق في اللجوء إلى القضاء لطلب الأجرة العادلة.

أما المشرع العماني أجاز التنازل عن حق الإيجار في القانون التجاري العماني دون وضع شروط أو ضمانات من أجل تسهيل المعاملات التجارية.

أما المشرع الجزائري أجاز التنازل عن حق الإيجار، وبين بأنه يجوز للمؤجر رفض تجديد الإيجار، غير أنه ينبغي عليه أن يسدد للمستأجر التعويض الذي يجب أن يكون مساويا للضرر الذي لحق بالمستأجر بسبب عدم التجديد.

ويرى الباحث بأن المشرع المصري من خلال تنظيمه للمتجر وعناصره بما فيه حق الإيجار هو تنظيم محكم، وهو أفضل تشريع وضع لحق الإيجار فقد وازن بين التنازل عن حق الإيجار وبين المؤجر مالك العقار ووضع ضمانات للمؤجر تحفظ حقه، ويرى الباحث أنه من الضروري السير على نهج المشرع المصري بخصوص حق الإيجار.

وأن المشرع التجاري الأردني جاء بتشريع ناقص لا يناسب حق الإيجار للمتجر، لذلك فهو بحاجة لعمل تنظيم لحق الإيجار للمتجر وخاصة بالنسبة للعقود محددة المدة، وأن يسمح بانتقال حق الإيجار للغير من خلال عقود الإيجار المحددة المدة، بحيث يسمح للمستأجر التنازل عن حق الإيجار للغير في حال إجراء تصرف قانوني على المتجر.

الخاتمة

من خلال هذه الدراسة لتنظيم أحكام حق الإيجار للمتجر في التشريع الأردني، فقد وصلت هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات وهي كما يلي:

أولا- النتائج

1- إن التنازل عن حق الإيجار يكون بالنسبة للعقود المحددة المدة، حتى لا يكون هنالك تعسف في استعمال حق الإيجار، لأنه إذا كان العقد من العقود المستمرة فإن ذلك يقودنا إلى الاستفسار إلى متى يبقى المستأجر يتنازل حق الإيجار إذا عقد الإيجار من العقود المستمرة، لذلك يجب أن يكون التنازل عن حق الإيجار بالنسبة للعقود المحددة المدة بعد 2000/9/1.

2- إن المادة (39) من قانون التجارة الأردني نصت على كيفية ممارسة حقوق صاحب المتجر بالنسبة لمختلف العناصر المكونة فنصت على " أن حقوق مستثمر المتجر فيما يختص بالعناصر المختلفة المبينة في المادة السابقة (38)، تعين بمقتضى القوانين الخاصة المتعلقة بها، أو بمقتضى المبادئ العامة في الحقوق", فمثلا العلامة التجارية وضع قانون العلامات التجارية الأردني والاسم التجاري وجد قانون الأسماء التجارية وحق الإيجار وجد قانون المالكين والمستأجرين والقانون المدني وغيرها.

3- يعد المتجر قائماً بذاته له كيان مستقل عن العناصر التي يتكون منها، وبالتالي يكون محلا للتصرفات القانونية كالبيع والرهن مما يترتب عليه أن يخضع المتجر لأحكام خاصة قد تختلف عن الأحكام التي يخضع لها كل عنصر من عناصره المختلفة.

4- حق الإيجار هو من العناصر المعنوية للمتجر ويخول المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة خلال استخدامها في تجارته وعلى أن ينتقل هذا الحق بتنازل مالك المتجر عن حق الإيجار للمشتري الجديد كونه من عناصر المحل التجاري المعنوية.

5- يجب التفرقة بين أحكام إيجار السكن وأحكام إيجار المتجر أو المحل التجاري بما يتناسب مع طبيعته الخاصة لكي يتمكن صاحب المحل التجاري من التنازل عنه في حال التصرف القانوني بالمتجر بالبيع أو الرهن ووضع تشريع قانون يضبط هذه التصرفات القانونية الواردة على المتجر بما يلائم طبيعته القانونية.

6- من خلال هذه الدراسة نجد أن المشرع الأردني أوجد مادتين لتنظيم أحكام المتجر المادة 38 والمادة 39 فقط، ويتبين لدى القارئ والمتمعن بأن المتجر بحاجة للتنظيم أفضل كون هذه المواد عند تطبيقها

نجد أنها لا تناسب طبيعة المتجر وخاصة حق الإيجار وهذه النتيجة واضحة جدا وما يساعدنا على تأكيد ذلك أن بعض التشريعات العربية وضعت قوانين للتنظيم بيع ورهن المتجر.

التوصيات

1- أوصي بتعديل نص المادة (39) من قانون التجارة الأردني رقم 12 لعام 1966، المتعلقة بتنظيم عناصر المتجر ومنها حق الإيجار، بحيث تسمح بانتقال حق الإيجار للغير وذلك لأنها تقودنا إلى قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 14 لسنة 2013 والقانون المدني الأردني اللذين لا يميزان بين إيجار المحل التجاري والعقار العادي كون المحل التجاري له طبيعة قانونية بحاجة للتنظيم الخاص لأحكامه ويكون ذلك لعقود الإيجار المحددة المدة وليست لعقود الإيجار المستمرة.

2- أوصي بتعديل نص المادة (5/ج/3) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 14 لسنة 2013 التي جعلت إيجار المستأجر للمأجور كله أو جزء منه سببا لإخلاء المأجور إذا كان دون إذن المالك حيث لم تميز بين الإيجار العادي والإيجار التجاري وخاصة فيما يتعلق بحق الإيجار وكيفية انتقاله، بحيث تسمح بانتقاله إلى الغير مع وضع ضمانات لمالك العقار؛ أي خلق نوع من التوازن بين مستأجر العقار الذي يمارس فيه محله التجاري أو المتجر وبين مالك العقار، كون هذه المادة تتعارض مع نص المادة (38) من قانون التجارة الأردني رقم 12 لعام 1966، التي جعلت حق الإيجار من عناصر المتجر المعنوية ولأن المادة (39) من القانون التجاري الأردني تشير إلى العودة إلى قانون المالكين والمستأجرين الذي يتعارض مع طبيعة المتجر القانونية.

3- أوصي أن ينظم بيع ورهن وإيجار المتجر، وأن يشترط التاجر (مالك المتجر) على صاحب العقار (المؤجر) انتقال حق الإيجار للغير في حال إجراء تصرف قانوني على المتجر، حتى يتسنى إصدار تشريع جديد أو تعديل القوانين الحالية.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: المصادر:

- قانون التجارة الأردني رقم 12 لعام 1966.
- قانون المالكين والمستأجرين الأردني الجديد رقم 14 لسنة 2013.
- القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.
- القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.
- القانون التجاري الجزائري رقم 59 لسنة 1975.
- قانون التجارة العماني رقم 55 لسنة 1990م.
- قانون بيع ورهن المحال التجارية، المصري رقم 11 لسنة 1940.

ثانيا: المراجع

1- الكتب:

- حلو وكريم أبو حلو، زهير عباس، الوجيز في شرح القانون التجاري الأردني، ج1، ط1، عمان، (2000).
- محمد فريد العريني، جلال وفاء ومحمدين، القانون التجاري، ج1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، (1998).
- فوزي عطوي، القانون التجاري، ط1، الناشر دار العلوم العربية، بيروت، ص151، (1986).
- عادل علي المقداد، القانون التجاري وفقا لأحكام قانون التجارة العماني، ط2، دار الثقافة، عمان، (2007).
- فوزي محمد سامي، شرح القانون التجاري، ج1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، (2008).
- سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن، ط2، مطبعة الجيلاوي، القاهرة، (1982).
- حسني المصري، القانون التجاري، ط1، دار وهدان للطباعة والنشر، القاهرة، (1986).
- إلياس ناصيف، الكامل في القانون التجاري، المؤسسة التجارية، ج1، منشورات عويدات، بيروت، (1985).
- علي حسن يونس، المحل التجاري، دار الفكر العربي، القاهرة، (1974).

2- الأبحاث:

- وليد مصطفى أبو دلو، بحث بعنوان: أحكام بيع المتجر في القانون الأردني، بحث منشور لنيل درجة الدبلوم في العلوم القانونية من المعهد القضائي الأردني، الجامعة الأردنية، (1996).
- محمد حسين إسماعيل، مشكلة رهن المتجر في القانون الأردني، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات العدد1، المملكة الأردنية الهاشمية (2008).
- نعمان خليل جمعة، الحق في الإجارة، مجلة القانون والاقتصاد، جامعة القاهرة، العدد الأول، (1978).